

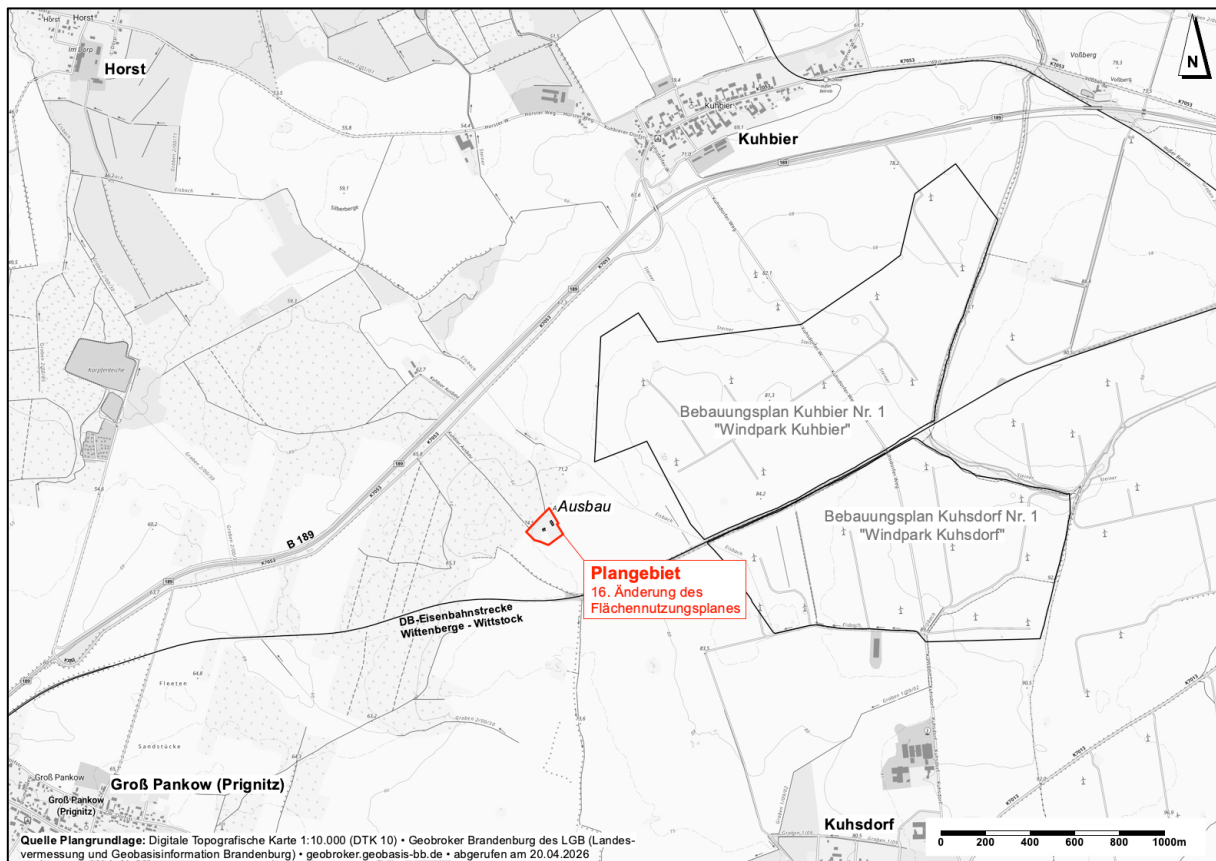
Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)

Landkreis Prignitz

16. Änderung des Flächennutzungsplanes OT Kuhbier

Vorentwurf des Umweltberichtes

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
sowie das Scopingverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB



Stand August 2026

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)
Der Bürgermeister
Steindamm 21 • 16928 Groß Pankow (Prignitz)

Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Einleitung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
1.2	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung	1
2.0	Methodik der Umweltprüfung	2
3.0	Fachliche Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes	3
3.1	Fachgesetze	3
3.2	Raumordnung und Landesplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
4.0	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	9
4.1	Schutzgut Mensch	9
4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
4.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	9
4.2	Schutzgut Pflanzen/Biotop, Tiere, biologische Vielfalt	10
4.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
4.2.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	11
4.2.3	Besonderer Artenschutz	12
4.3	Schutzgut Boden / Fläche	12
4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
4.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	13
4.4	Schutzgut Wasser	14
4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
4.4.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	14
4.5	Schutzgut Klima/ Luft	15
4.5.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15
4.5.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	15
4.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
4.6.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15
4.6.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	15
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
4.8	Zusammenfassung der Umweltbeeinträchtigungen	16
5.0	Prognose bei Nichtdurchführung / Alternativprüfung	16
6.0	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.1	Grundsätze der Bilanzierung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.1.2	Tabellarische Zusammenstellung	Fehler! Textmarke nicht definiert.

7.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2 Kompensationsmaßnahmen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.0 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	16
9.0 Überwachung der Umweltauswirkungen.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10.0 Zusammenfassung.....	16
11.0 Planverfahren	17

Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Anlagen:

Anlage 1 - Fotodokumentation, erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Bestandsaufnahme 06/2025

Anlage 2 - Vorhabenplan, GsPR mbH, Samuel Winterstein, Pritzwalk, Stand April 2026

- *wird im weiteren Verfahren ergänzt* -

1.0 Einleitung

Anlass der Planung ist, dass das Unternehmen Green Wind Energy GmbH im 2. Quartal 2025 bei der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) den Antrag gestellt hat, eine Planung im Bereich Kuhbier Ausbau einzuleiten und einen Bebauungsplan zur Entwicklung eines Tagungsstandortes aufzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ ist es erforderlich den Flächennutzungsplan zu ändern.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 1,44 ha und befindet sich etwa 1,7 km südwestlich der Ortslage von Kuhbier, im nach § 35 BauGB zu beurteilenden planungsrechtlichen Außenbereich. Es umfasst die Flurstücke 62 (teilw.), 63/1, 65/1, 65/2, 66 (teilw.) und 291 der Flur 5 in der Gemarkung Kuhbier. In nordöstlicher, südöstlicher und südwestlicher Richtung ist die Änderungsfläche von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, wobei sich innerhalb dieser in östlicher Richtung etwa 650 m entfernt Windkraftanlagen befinden. Die nordwestliche Plangebietsgrenze bildet die Verkehrsfläche der Straße Kuhbier Ausbau (Flurstück 66), welche wiederum an Waldflächen grenzen. Die weitere Erschließung ist über das Wegeflurstück 103, Flur 5, Gemarkung Kuhbier gesichert.

1.2 Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Planungsziel ist die Umnutzung der ehemals besiedelten Fläche, durch den Umbau der noch vorhandenen Scheunengebäude zu Zwecken der Büronutzung. Hierbei sollen die historischen Gebäudehüllen der Bestandsgebäude erhalten bleiben und nach heutigen baulichen Maßstäben ausgebaut werden. Zudem wird die Idee verfolgt, diesen Standort mit Übernachtungsmöglichkeiten zu erweitern, sodass die Funktion eines Tagungs- und Seminarortes geschaffen werden kann. Somit soll die derzeit überwiegend brach und ungenutzt liegende Fläche, welche keine aktive Nutzungsfunktion hat, planerisch aufgewertet und reaktiviert werden. Die Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Verkehrsflächen von Kuhbier Ausbau gesichert.

Um das Planungsziel zu erreichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ (VBP Kuhbier Nr. 3) aufgestellt und darin ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tagungsort“ festgesetzt.

Das Vorhaben soll minimalinvasiv umgesetzt werden. In die vorhandenen Gebäudehüllen sollen autarke Nutzungseinheiten eingebaut werden und somit die Gebäude wieder als Seminar- und Büroräume mit entsprechender Infrastruktur genutzt werden. Die Übernachtungs-Kabinen sind als autarke Kleinsteinheiten in nachhaltiger Bauweise geplant. Ihre Installation ist in aufgeständerter Bauweise mit Punktfundamenten/Schraubfundamenten geplant, um den Eingriff in den Boden zu minimieren. Der Charakter des Außenraumes mit vorhandenen Grün- und Nutzungsstrukturen mit extensivem Pflegeregime soll - wie im Bestand - beigehalten werden. Versiegelungen des Außenraums erfolgen nur minimal und in maximal teilversiegelter Bauweise (Schotterrasen). Weitere Informationen sind der Begründung zum VBP Kuhbier Nr. 3 sowie dem Vorhabenplan zu entnehmen.

2.0 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß den rechtlichen Anforderungen, detailliert dargestellt im Kapitel 3.1 ‚*Fachgesetze*‘. Dabei werden neben der Anlage 1 zum BauGB und dem Verfahrenserlass für die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebau-rechts nach dem BauGB(gültig seit dem 01. Januar 2014), die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HvE) des Landes Brandenburg beachtet.

Der Vollzug der Eingriffsregelung erfolgt in der gesetzlich vorgegebenen, systematischen Ab-folge. Nachdem der Eingriff sowie der Umfang des Eingriffs und dessen erhebliche Auswir-kungen auf die Umwelt festgestellt sind, werden mögliche Vermeidungen und Minderungen geprüft. Darauffolgend werden die Gegebenheiten zur Kompensation der verbleibenden Ein-griffe ermittelt. Verbleiben weiterhin erhebliche Beeinträchtigungen, werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Belangen abgewogen (Köppel *et al.*, 2004).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzes oder der Landschaftspflege liegt vor, wenn:

„...sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört...“
(Louis *et al.*, 2000),

das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert ist und sich als Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes bzw. ein verändertes Landschaftsbild entwickeln (Köppel *et al.*, 1998), und

wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist (LANA, 1996).

Maßstab für die Eingriffsbewertung sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschafts-pflege. Die Bewertung erfolgt schutzgutbezogen und anhand eines zweistufigen Wertstufen-modells (erheblich, nicht erheblich). Die Beeinträchtigungen werden nach bau-, anlage- und betrieblichen Beeinträchtigungen unterschieden.

Grundlegende Daten zu einzelnen Schutzgütern werden auf der Basis einer Biotop- und Nut-zungskartierung erarbeitet sowie den Daten aus den Geoportalen:

des Landes Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkar-ten>)

des Bundesamtes für Naturschutz (<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>)

Der vorliegende Stand des Umweltberichtes (Vorentwurf) dient der Bestandsaufnahme und dem Scoping-Verfahren zur Abstimmung des zielführenden Untersuchungsrahmens.

3.0 Fachliche Vorgaben / Ziele des Umweltschutzes

3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese sind in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB als eigenständiger Teil der Begründung zum Bauleitplanverfahren zu beschreiben und zu bewerten. Die Anlage 1 (Inhaltsangabe zum Umweltbericht) zum BauGB ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB haben sie auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige

Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein können. Verfügen die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde Groß Pankow zur Verfügung zu stellen.

Sollten keine Informationen oder Unterlagen zur Verfügung gestellt werden, hat die Gemeinde daher im Sinne des § 4a Abs. 6 BauGB davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind, keine entsprechenden Informationen und Unterlagen zur Verfügung stehen, deren Inhalt die Gemeinde daher nicht kennt und hätte kennen müssen und für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung sind und dementsprechend bei der Beschlussfassung über die Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz dient § 1a BauGB wie folgt:

Abs. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Abs. 3: Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abs. 4: Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über

die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Bezogen auf den besonderen Artenschutz ist das

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224), anzuwenden.

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden u.a. für Eingriffsvorhaben um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare

Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Weiterhin gilt das / die:

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist;

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist;

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz^[1] (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17) zuletzt geändert worden ist;

Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17);

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) in ihrer Fassung vom April 2009;

Baumschutzverordnung Prignitz (BaumSchV-PR) verordnet der Landkreis Prignitz als untere Naturschutzbehörde mit Beschluss des Kreistages des Landkreises Prignitz (BV/530/2008/1) vom 25. Juni 2009;

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18.12.2007. Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 wird ersichtlich, dass durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, aber auch die touristischen Potenziale sowie die Nutzung regenerativer Energien in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEPro 2007 § 4 Abs. 2 / LEP HR 2019 S. 35).

Am 13. Mai 2019 ist der neue **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). Der Plan ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls von Belang:

G 4.3 LEP HR: „Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen. [...] Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk, etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu.“

G 5.10 LEP HR: „Für [...] nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Anlagen wie Stallungen und Wirtschaftsgebäude sind auch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Flächenressourcen Konzepte für eine Nachnutzung erforderlich. Mit der Differenzierung solcher Konversionsflächen nach Lage- und Qualitätsmerkmalen soll gewährleistet werden, dass eine Nachnutzung landesplanerisch und städtebaulich geordnet verläuft und keine ‚Zersiedelung durch Konversion‘ betrieben wird.“

Im Kartographischen Abgleich mit der Festlegungskarte des LEP HR gibt es für den Vorhabenbereich keine konkreten flächenbezogenen Festlegungen. Es ist jedoch hervorzuheben, dass sich die Änderungsfläche in direkter Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ als Teile des übergeordneten Freiraumverbunds befindet. In Grundsatz 6.1 des LEP HR erfolgt die Aussage, dass der Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen Geltungsbereich das Gebiet des ehemaligen Amtes Groß Pankow/Prignitz in den Grenzen des Jahres 2002 umfasst. Nach der Bildung der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) aus dem ehemaligen Amt Groß Pankow/Prignitz sowie der Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Boddin-Langnow und Klein Woltersdorf besteht der Flächennutzungsplan aus drei räumlichen Teilbereichen. Im räumlichen Teilflächennutzungsplan für den Bereich der Gemarkung Kuhdorf zwischen den Ortslagen Kuhdorf und Kuhbier sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kuhbier Nr. 3 „Tagungsort Kuhbier Ausbau“ wird den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans widersprochen. Die geplante Entwicklung des Tagungsstandortes macht es daher erforderlich, den bestehenden Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern, indem für den Geltungsbereich künftig eine Sonstige Sonderbaufläche dargestellt wird. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet hat eine Insellage innerhalb folgender Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ (DE 2737-601)
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA (Special Protection Area) „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ (DE 2738-421)

Weitere Schutzgebiete liegen in Entfernungen größer 3 km vom Plangebiet und damit außerhalb des Wirkkreises der Planung.

Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete

Das LSG ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen Europäischen Vogelschutzgebiet SPA (Special Protection Area).

Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg (von 2008, geändert 2014). In Verbindung mit dem Standarddatenbogen (SDB) für das SPA Gebiet, lassen sich aus der Schutzgebietsverordnung die Schutzzwecke und Erhaltungsziele für die betroffenen Schutzgebiete ableiten.

§ 3 der Verordnung formuliert den Schutzzweck des Schutzgebietes, der zusammengefasst den Erhalt und die Wiederherstellung folgender Elemente von Natur und Landschaft umfasst:

- strukturreiche Agrarlandschaft mit strukturgebenden Elementen wie Hecken, Baumreihen, Alleen etc.
- Sicherung von Brut-, Nahrungs- und (Rast-)lebensräumen für Vogelarten (z. B. Ortolan, Neuntöter, Kranich, Weißstorch u.v.m.)
- Trockenrasen mit Dornbüschen und Wildobstbeständen als Bestandteil einer abwechslungsreichen Landschaft auch als Lebensraum charakteristischer Tier- und Pflanzenarten
- landschaftsbildprägende reich strukturierte, naturnahe Laub- und Laubmischwälder sowie landschaftsästhetisch wertvoller, nährstoffarmer, lichter und halboffener Kiefernwälder auch als Lebensraum entsprechender Arten
- Gewässern, Mooren, Feuchtwiesen und Auen
- naturnahen Wasserhaushalts
- extensiv bewirtschafteter Dauergrünlandflächen
- arten- und individuenreichen Fauna von Wirbellosen (insbesondere Großinsekten), Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot sowie als Ausdruck eines leistungs- und funktionsfähigen Naturhaushaltes

Die Verordnung formuliert im Weiteren entsprechende Verbote und Genehmigungsvorbehalte bzw. zulässige Handlungen.

Das Plangebiet ist zwar von den Schutzgebietsgrenzen des LSG und SPA-Gebietes „Agrarlandschaft Stepenitz“ ausgenommen. Aufgrund der Insellage innerhalb dieser Schutzgebiete besteht jedoch die Erforderlichkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Im ersten Schritt klärt eine FFH-Vorprüfung prinzipiell, ob es durch das geplante Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes (SPA) kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, muss zur weiteren Klärung des Sachverhaltes eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt werden.

- Die FFH-Vorprüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen. -

4.0 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Im Folgenden wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes schutzgutbezogen beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange und voraussichtliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter bewertet.

4.1 Schutzgut Mensch

4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Lebensumfeld und die Gesundheit des Menschen, die sich aus der vorliegenden Planung ergeben könnten, zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf Emissionen/Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen sowie die Erholungseignung.

Das Plangebiet stellte sich zu Planungsbeginn als ein umfriedeter Bereich dar mit baulichen Resten einer ehemals zu Wohnzwecken genutzten Hofstelle. Die Gebäude werden zu Lagerzwecken und zur Tierhaltung (Schafe) und der Außenraum zum Teil gärtnerisch und als Weideflächen genutzt. Die Fläche ist nicht öffentlich zugänglich. Sie ist umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen und einer kleinen Waldfläche. Eine Wegeanbindung ist nur im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets vorhanden. Weiterführende Wege, die der Erholungsnutzung dienen, sind nicht vorhanden. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung oder Naturerfahrung durch die Allgemeinheit. Das Erleben der Fläche ist auf den zulässigen Nutzerkreis begrenzt.

Von der bestehenden Nutzung gehen keine Emissionen aus.

Immissionen wirken vom benachbarten Windpark „Kuhbier/Kuhsdorf“ auf das Plangebiet ein. Das erste Windrad befindet sich in ca. 600 m nordöstlicher Richtung. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Windpark Kuhbier“ wurde hinsichtlich des Nutzungskonfliktes zwischen dem geplanten Ausbau der Windenergienutzung und der früher bestehenden Wohnnutzung in Kuhbier Ausbau Süd eine bedingt aufschiebende Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung getroffen, nach der der Bau von Windenergieanlagen so lange unzulässig war, wie sich in einem Abstand von 1.000 m oder weniger im Bereich von Kuhbier Ausbau Süd Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Da die Wohnnutzung vakant war, wurde die betroffene Fläche vom Windparkbetreiber angekauft und die Wohnhäuser abgerissen. Im Hinblick auf die nun geplante Nutzung ist eine neue Bewertung der Immissionslage notwendig.

Außerdem wirken Immissionen von der ca. 300 m südlich verlaufenden Regionalbahnstrecke RE 6 auf das Plangebiet ein.

4.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Von der geplanten Nutzung sind keine Emissionen zu erwartenden, die dauerhaft negativ auf die Umgebung wirken. Ggf. störende Emissionen sind ausschließlich baubedingt und auf die Bauzeit begrenzt. Zudem befindet sich Kuhbier Ausbau in Alleinlage. In der Umgebung des Plangebietes existieren keine Nutzungen, die durch Emissionen aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden könnten.

Immissionen wirken auf das Plangebiet und die geplante Nutzung aus der benachbarten Lage zum Windpark und der Bahntrasse ein. In einer schalltechnischen Betrachtung ist die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

- *Die Betrachtung potentieller Lärmkonflikte und ggf. Festsetzung konfliktlösender Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.* -

Die Planung verursacht keine Änderung der Erholungseignung gegenüber der Bestandssituation. Die Nutzung wird intensiviert, bleibt jedoch auf den zulässigen Nutzerkreis begrenzt.

4.2 Schutzgut Pflanzen/Biotop, Tiere, biologische Vielfalt

4.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Plangebiet und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage einer Vor-Ort Begehung im Juni 2025 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine fotografische Darstellung liegt diesen Unterlagen als **Anlage 1** bei.

Das Plangebiet wurde ehemals zum ländlichen Wohnen in Alleinlage im Außenbereich genutzt. Die Wohnnutzung ist aufgegeben und der Bereich wird ausschließlich gärtnerisch bzw. zur Haltung von Schafen zur Pflege der Fläche genutzt. Die noch vorhandenen zwei Stall- bzw. Scheunengebäude dienen also derzeit der Unterbringung von Schafen bzw. der Lagerung von Geräten. Sie weisen eine Habitateignung für Gebäudebrüter und ggf. Fledermäuse auf.

Das Plangebiet ist vorrangig durch Wiesenflächen mit Baumbestand geprägt. Die Wiesen sind Gräser dominiert und tendenziell artenarm. Die Wiesen werden in Teilbereichen regelmäßig gemäht und in anderen Teilbereichen seltener gemäht und durch die Schafe beweidet.

Im Süden gibt es eine Abgrabung mit offenem Sand mit randlicher Ablagerung/Aufwallung durch den ausgegrabenen Sandboden. Hier beginnt sich das ausläuferstarke Landreitgras zu etablieren. Der Bereich weist eine Habitateignung für Zauneidechsen auf.

Das Plangebiet verfügt über einen Obst- und Nussbaumbestand aus einzelnen Bäumen unterschiedlicher Arten und unterschiedlichen Alters. Der Baumbestand weist Stammumfänge von 0,15 m bis 2,4 m auf.

Im Westen wurden einige vorhandene Altbäume mit Jungbäumen ergänzt und eine Streuobstwiese angelegt, deren Unterwuchs extensiv gemäht bzw. beweidet wird. Diese Maßnahme wird als Ausgleich dem Bebauungsplan Kuhbier Nr. 1 „Windpark Kuhbier“ zugeordnet.

An den nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen sind abschnittsweise Nadelbaumreihen vorhanden. Der ältere Baumbestand mit größeren Stammumfängen (Nussbaum, Kastanie, Kirsche) und der dichtere Bestand (Nadelbäume) weisen eine Habitateignung für Brutvögel auf.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet kartiert worden:

- ländliche Bebauung (12291), extensive Nutzung
- Frischwiese, verarmte Ausprägung (051122)
- Fichtenreihen (071423) entlang der Plangebietsgrenzen im Westen des Plangebietes
- Einzelobstbaumbestand unterschiedlichen Alters, Sonstige Solitärbäume (07152)
- Streuobstwiese, vorrangig Jungbestand (07171)

Folgende Biotoptypen sind angrenzend zum Plangebiets kartiert worden:

- Intensivacker (09130)
- unbefestigter Weg (12651)
- Laubholzforst (Eichen) mit Nadelholzarten (08510)
- Nadelforst (Kiefer) mit Laubholzarten (08682)

Die Flächen des Plangebietes sind entsprechend der Biotop- und Nutzungsstruktur anthropogen überprägt. Die Frischwiesen haben eine tendenziell artenarme Ausprägung. In den regelmäßig gemähten Bereichen haben sie zum Teil den Charakter von Scheerrasen. Diesen Biotopstrukturen wird eine allgemeine Wertigkeit zugewiesen.

Der Laubgehölzbestand aus Obst- und Nussbäumen unterschiedlichen Alters stellt die ökologisch wertvollsten Strukturen des Plangebietes dar. Bäume mit Stammumfängen größer 0,6 m gelten als geschützte Landschaftsbestandteile. Die Streuobstwiese im westlichen Plangebiet ist als flächiger Obstbestand mit mehr als 15 Bäumen als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen. Streuobstwiesen stellen einen reichhaltigen Lebensraum dar. Diesen Biotopstrukturen wird eine besondere Wertigkeit zugewiesen.

Weitere gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht anzutreffen.

Vorhandene Gebäudestrukturen, die Streuobstwiese und die weiteren Gehölzbestände sowie der Bereich um die Abgrabungsfläche bieten unterschiedlichen Artengruppen wertvolle Lebensräume. Erste Begehungen durch einen Artenschutzfachgutachter erfolgten im Herbst 2025 und im Frühjahr 2026 und ergaben erste Hinweise, die in der Planung beachtet werden. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) wird derzeit erarbeitet.

Als umgebende Schutzgebiete werden das LSG sowie das SPA-Gebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ tangiert. Eine FFH-Vorprüfung wird notwendig.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der Biotopwertigkeiten und dem vorhandenen Lebensraumpotential für besonders geschützte Arten wird die biologische Vielfalt von allgemeinem bis besonderem Wert bewertet.

4.2.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert und soll minimalinvasiv erfolgen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt, um einen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Biotope, Tiere und biologische Vielfalt zu vermeiden bzw. zu minimieren.

- Festsetzung von Grünfläche, um die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten.
- Minimierung der festgesetzten Sondergebietsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Platzierung der Sondergebietsflächen für die Gebäude C mit Rücksicht auf vorhandene Bäume und Biotop- und Habitatstrukturen. Aufgeständerte Bauweise, um Eingriff in vorhandene Strukturen zu minimieren.

- Der Gebäudebestand (Gebäude A) bleibt erhalten und wird umgenutzt. Die Gebäudehüllen werden dafür durch Einbauten ergänzt und so in Nutzung genommen, dass im Firstraum vorhandene Brutstätten von Gebäudebrütern erhalten bleiben können.
- Festsetzung der als Ausgleichsmaßnahme fungierenden und gesetzlich geschützten Streuobstwiese als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE).
- Eine entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze vom Artenschutzgutachter ausgewiesene Fläche mit Eignung als Habitat für Zauneidechsen wird als SPE-Fläche zum Erhalt dieser Strukturen und Schutz der Tiere festgesetzt.
- Alle Bäume im Plangebiet bleiben erhalten und werden mittels einer flächigen Festsetzung zum Erhalt festgesetzt und so langfristig geschützt.

Die Nutzungsintensität der Fläche wird sich mit Umsetzung der Planung erhöhen. Eine grundsätzliche Änderung des jetzigen Charakters der Fläche wird nicht erfolgen. Der bestehende Charakter der Außenanlagen mit extensivem Pflegeregime soll erhalten bleiben. Biotopwert und biologische Vielfalt werden sich mit Realisierung der Planung gegenüber dem Ausgangszustand nicht verändern.

- Die Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt –

4.2.3 Besonderer Artenschutz

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) sind sämtliche artenschutzrechtliche Belange zu betrachten, die durch eine Umsetzung des geplanten Vorhabens ausgelöst werden können (§ 44 BNatSchG). Dafür ist zunächst die Potentialeinschätzung durch den eingesetzten Fachgutachter vorzunehmen und festzustellen, inwieweit und in welchem Umfang weitergehende Kartierungen bestimmter Artengruppen (hier voraussichtlich: Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse) erfolgen müssen. Bereits erstellte Gutachten für die Vorhaben der Umgebung werden als Datengrundlage genutzt.

- Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt. Erst Hinweise sind bereits in die Planung eingeflossen.-

4.3 Schutzgut Boden / Fläche

4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet weist nur im Bereich der Bestandsgebäude Versiegelungen (290 qm) und im Bereich der Kopfstein gepflasterten Zufahrt eine Teilversiegelung (130 qm, Faktor 0,5) auf.

Ansonsten ist die betrachtete Fläche unversiegelt und wird extensiv genutzt und weist eine entsprechend geringe Vorbelastung des Bodens auf. Die natürlichen Bodenfunktionen wie die Lebensraum- oder die Filter- und Pufferfunktion sind kaum eingeschränkt.

Laut Geologischer Übersichtskarte Brandenburg (BÜK 300) sind die natürlicherweise im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden „Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser der Hochflächen, ungegliedert (überprägte Sander ohne erkennbaren Randlagenbezug, Niedertausande, Spaltenfüllungen i. w. S., etc.): verschiedenkörnige Sande mit wechselnden Kiesanteilen, auch mächtige, monotone Sandabfolgen“.

Für die Eingriffsbetrachtung bedeutet dies, dass hier ein Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant wird.

Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind im vom Bebauungsplan betroffenen Bereich nicht bekannt. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

4.3.2 Im Einwirkbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die anlagebedingte Versiegelung zu erwarten. Vollversiegelte Flächen sind dauerhaft vom Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Teilversiegelte Flächen verlieren die Bodenfunktionen anteilig und werden mit dem Faktor 0,5 bilanziert. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig.

Um mit dem Schutzgut Boden sparsam umzugehen, werden private Grünflächen zum Erhalt der vorhandenen unversiegelten Strukturen festgesetzt und die Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt (3.380 qm).

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und den Eingriff in den Boden zu minimieren, wird die Versiegelung so gering wie möglich gehalten: das Maß der baulichen Nutzung wird daher mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Insgesamt ist auf Grundlage der Festsetzungen des Vorentwurfs eine maximal zulässige Versiegelung von 676 qm zulässig ($3.380 \text{ qm} \times 0,2$). Abzüglich der Bestandsversiegelung ($290 \text{ qm} + 130 \times 0,5 = 355 \text{ qm}$) beträgt die Mehrversiegelung 355 qm, durch die ein anlagebedingter erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht. Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden hierfür notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren bilanziert und beschrieben.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können während der Bauzeit auftreten vor allem durch das Befahren mit Baufahrzeugen oder die Lagerung von Baumaterialien (Verdichtung des Bodens). Dieser temporäre Eingriff ist auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren. Vorrangig sind für die dauerhafte Versiegelung vorgesehene Flächen zu nutzen und die Baustellenlogistik entsprechend darauf abzustimmen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist beeinträchtigter Boden wiederherzustellen.

Betriebsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die künftige Nutzung sind ausgeschlossen.

Das Schutzgut Fläche ist nicht betroffen, da der Standort bereits eine Vorprägung aufweist und nicht dem unzerschnittenen Landschaftsraum zuzuordnen ist.

- Die Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Um den Eingriff in den Boden weiter zu minimieren, ist eine aufgeständerte Bauweise der Übernachtungs-Kabinen in den Sondergebietsflächen C vorgesehen. Die Umsetzung wird im

weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger konkretisiert. Eine textliche Festsetzung hierzu wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden soll mit der UNB des Landkreises Prignitz abgestimmt werden, wie die aufgeständerten Übernachtungs-Kabinen und der naturnahe Schwimmteich als bauliche Anlage im Sondergebiet D qualitativ und quantitativ in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des parallelen Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Eisbachs, der etwa 300 m nordöstlich des Plangebietes verläuft. Zuständig für die Unterhaltung ist der Wasser- und Bodenverband Prignitz. Oberflächengewässer sind unmittelbar von der Planung nicht betroffen.

Gemäß der Informationen der Auskunftsplattform Wasser (apw Brandenburg) ist der Eisbach kein Gewässer mit Hochwasserrisiko. Entsprechend liegt das Plangebiet in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und es gilt eine niedrige Wahrscheinlichkeit für Hochwasser. Starkregengefahren werden für das Plangebiet nicht benannt.

Zum Grundwasser trifft die Auskunftsplattform folgende Aussagen: Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei durchschnittlich 76 m NHN. Der Grundwasserstand (Grundwasserdruckhöhe) liegt bei durchschnittlich 60 m ü. NHN (Zeitpunkt der Datenerhebung 2015). Der Grundwasserflurabstand hat entsprechend einen Abstand von 15-20 m. Die überdeckende Bodenschicht stellt sich als Schmelzwassersediment der Hochflächen dar. Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone liegt bei über 10 m.

Aus den Angaben zum großen Grundwasserflurabstand mit hoher Überdeckung lässt sich eine gute Schutzwirkung gegenüber Stoffeinträgen und eine geringe Grundwassergefährdung ableiten.

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen.

Für die Umweltprüfung ergibt sich daraus, dass dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben wird.

4.4.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit der Versiegelung des Bodens ist auch das Schutzgut Grundwasser betroffen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in den betroffenen Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Eine Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung dürfen daher nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern (§ 54 Abs. 3 BbgWG).

Da die Planung minimalinvasiv ist und die künftige Mehrversiegelung gering ausfällt im Vergleich zu den unversiegelt belassenen Flächen, kann das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin ungehindert innerhalb des Plangebietes versickern. Mit einer Verunreinigung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht zu rechnen. Dauerhafte anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Baubedingte temporäre Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Boden betrachtet worden und gelten entsprechend auch für das Schutzgut Wasser.

Durch die Planung entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser.

4.5 Schutzgut Klima/ Luft

4.5.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Kleinklima im Plangebiet wird beeinflusst durch seine Beschaffenheit als Wiesenfläche mit Baumbestand und seine Lage benachbart zur freien Landschaft (Ackerflächen) und zum Wald. Die umgebenden Flächen dienen der Kaltluftentstehung und dem ungehinderten Luftaustausch und haben eine Ausgleichsfunktion und bedingen ein ausgeglichenes Kleinklima.

Bedeutende Frischluftaustauschbahnen sind in den übergeordneten Planungen nicht kartiert.

Dem Schutzgut wird eine allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

4.5.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung ist minimalinvasiv. Eine Zunahme der Versiegelung in nur geringem Maß zulässig. Eine Neustrukturierung der Vegetation im Plangebiet erfolgt nicht. Für das Klima positiv zu bewertende Gehölzstrukturen und Wiesenflächen bleiben erhalten. Klimatische Änderungen werden daher auch im mikroklimatischen Bereich als unerheblich eingeschätzt.

Großräumige Änderungen der klimatischen Verhältnisse oder der klimatischen Funktionen (Kaltluft- und Frischluftentstehung) der Umgebung sind ausgeschlossen.

Die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird durch das Vorhaben nicht gemindert.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

4.6.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz. Kuhbier Ausbau als ehemalige Hofstelle gehört als typisches Siedlungselement in diese Kulturlandschaft der Prignitz. Das Plangebiet umfasst als bauliche Reste der früheren Nutzung/Bebauung zwei Scheunen. Vorhanden ist ein alter und nachgepflanzter Baumbestand, der zu großen Teilen aus Obstbäumen besteht. Die Fläche wird extensiv gärtnerisch und zur Schafhaltung genutzt. Die vorhandenen Frei- und Wiesenflächen stellen sich entsprechend als Mosaik aus regelmäßig und unregelmäßig gemähten bzw. beweideten Flächen dar.

Vorbelastungen sind durch den östlich vorhandenen Windpark vorhanden.

4.6.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung erfolgt minimalinvasiv.. Die historischen baulichen Strukturen bleiben erhalten, dieser vorhandene Gebäudebestand wird umgenutzt. Die Grün- und Habitatstrukturen des Außenraums bleiben ebenfalls vollumfänglich erhalten (Erhaltungsgebote, SPE-Flächen).

Die Übernachtungs-Kabinen sind als Kleinstmodule konzipiert und werden im Plangebiet mit Rücksicht auf vorhandene Grün- und Habitatstrukturen platziert. Ihre räumliche Wirksamkeit ist gering.

Die Umweltprüfung schätzt daher insgesamt ein, dass bei Planrealisierung der Eingriff in das Landschaftsbild nicht erheblich ist.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale und Baudenkmale sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

4.8 Zusammenfassung der Umweltbeeinträchtigungen

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter kurz übersichtlich dargestellt:

Schutzgut	Beeinträchtigung
Mensch	-
Pflanzen und Biotope	-
Tiere	x
Boden	x
Wasser	-
Klima/ Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- und Sachgüter	-

Anmerkung: „X“ = erheblich (es wird mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet); „-“, = nicht erheblich (es wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das betreffende Schutzgut gerechnet)

5.0 Prognose bei Nichtdurchführung / Alternativprüfung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

6.0 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

7.0 Zusammenfassung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8.0 Planverfahren

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Stand August 2026

gez. Marco Radloff

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Groß Pankow (Prignitz)